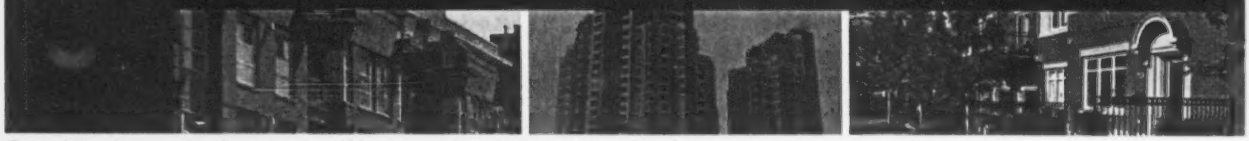
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Gatineau[1]



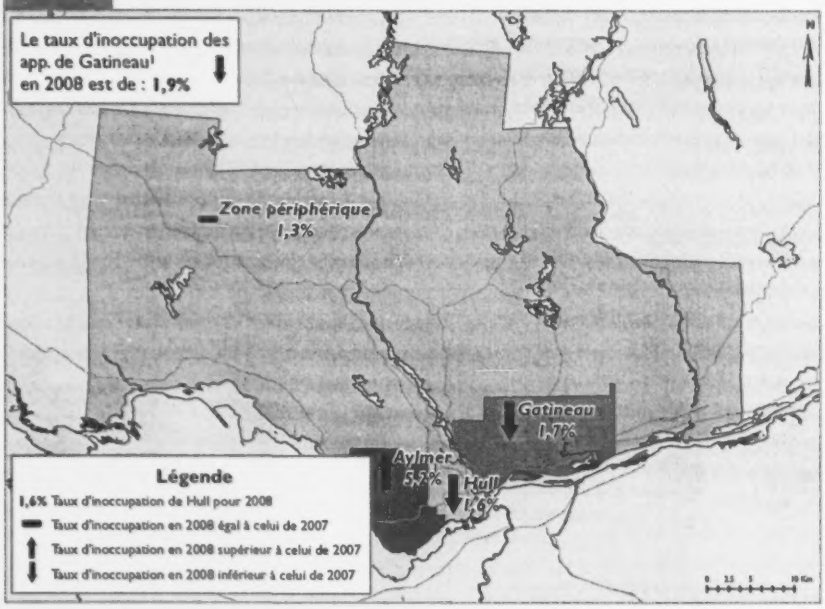
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2008

Faits saillants – Gatineau

- Le taux d'inoccupation a diminué dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise) : il est passé de 2,9 % en octobre 2007 à 1,9 % en octobre 2008. Il s'agit du deuxième resserrement du marché en autant d'années.
- Malgré tout, le loyer moyen des appartements locatifs d'initiative privée a progressé moins rapidement que l'inflation entre 2007 et 2008. La hausse s'est limitée à 1 %.
- Sur le plan régional, le taux d'inoccupation est sous la barre des 2 % dans tous les secteurs, sauf à Aylmer, où il atteint 5,2 %.

Figure 1



[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

2 Deuxième repli du taux d'inoccupation en deux ans

3 Les loyers en 2008

6 Indicateur d'abordabilité des logements locatifs

7 Perspectives pour 2009

10 Tableaux statistiques

20 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Avis aux lecteurs

À partir de cette année, les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées seront exclus de l'enquête. Pour de plus amples renseignements, consultez la section *Notes techniques*, à la fin du rapport.

Deuxième repli du taux d'inoccupation en deux ans

Selon les résultats de la dernière Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise) s'est établi à 1,9 % en 2008. Ce résultat correspond à une baisse de 1 point par rapport à celui obtenu en 2007. Par contre, 0,3 point de cette baisse est attribuable au retrait des résidences pour personnes âgées de l'Enquête de 2008. Ce resserrement du marché, le deuxième en autant d'années dans la région, porte le taux d'inoccupation à un niveau légèrement inférieur à la moyenne de l'ensemble du Québec (2,2 %).

Cette baisse du taux d'inoccupation n'est toutefois pas particulière à la région de Gatineau; elle s'observe également dans la plupart des autres RMR du Québec. En effet, la proportion de logements locatifs vacants a fléchi à Montréal, à Québec et à Saguenay, principalement en raison d'une offre limitée de nouveaux logements et d'un solde migratoire positif, tandis qu'il a affiché des hausses dans les régions de Trois-Rivières et de Sherbrooke, à cause de la précarité du marché du travail, notamment chez les jeunes. Du côté ontarien de la RMR d'Ottawa-Gatineau, le taux d'inoccupation a également diminué. Le marché locatif demeure plus serré à Ottawa qu'à Gatineau, malgré des loyers en moyenne plus élevés du côté ontarien. La proportion de logements vacants à Ottawa s'établit maintenant à 1,4 %, comparativement à 2,3 % en 2007.

Cette deuxième baisse d'affilée du taux d'inoccupation s'inscrit dans la foulée d'un bilan migratoire positif qui découle d'un accroissement continu des emplois dans la région. De fait, les dernières données sur la migration publiée par Statistique Canada révèlent qu'entre 2006 et 2007, le nombre d'entrants dépassait de 2 203 celui des sortants, ce qui représente un écart de 25 %. De plus, ce solde migratoire positif est surtout attribuable à des personnes provenant d'ailleurs au Québec, et de l'étranger. Plus de 1 000 nouveaux résidents proviennent de l'extérieur du pays – groupe qui soutient la demande de logements locatifs.

Du côté du marché du travail, l'activité économique dans la région a permis l'ajout de plus de 8 500 emplois, dont 94 % à temps plein, depuis octobre 2007. En outre, environ 1 800 de ces nouveaux emplois ont été pourvus par des jeunes âgés de 15 à 24 ans, généralement considérés comme des locataires potentiels. Vu le contexte économique actuel au Canada, les bonnes conditions sur le marché du travail semblent encore favoriser la formation de ménages et l'immigration vers la région.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.07	oct.08
Abbotsford	2,1	2,6
Barrie	3,2	3,5
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,5	2,1
Edmonton	1,5	2,4
Gatineau	2,9	1,9
Grand Sudbury	0,6	0,7
Guelph	1,9	2,3
Halifax	3,1	3,4
Hamilton	3,5	3,2
Kelowna	0,0	0,3
Kingston	3,2	1,3
Kitchener	2,7	1,8
London	3,6	3,9
Moncton	4,3	2,4
Montréal	2,9	2,4
Oshawa	3,7	4,2
Ottawa	2,3	1,4
Peterborough	2,8	2,4
Québec	1,2	0,6
Regina	1,7	0,5
Saguenay	2,8	1,6
Saint John	5,2	3,1
Saskatoon	0,6	1,9
Sherbrooke	2,4	2,8
St. Catharines-Niagara	4,0	4,3
St. John's	2,6	0,8
Thunder Bay	3,8	2,2
Toronto	3,2	2,0
Trois-Rivières	1,5	1,7
Vancouver	0,7	0,5
Victoria	0,5	0,5
Windsor	12,8	14,6
Winnipeg	1,5	1,0
Tous les centres	**2,6**	**2,2**

Aperçu sectoriel : taux d'inoccupation en hausse à Aylmer

Le taux d'inoccupation est sous la barre des 2 % dans tous les secteurs, sauf Aylmer. En effet, 5,2 % des logements locatifs étaient vacants dans ce secteur en octobre 2008. De plus, c'est le seul secteur qui a enregistré une hausse du taux d'inoccupation entre octobre 2007 et octobre 2008. Cette tendance, qui détonne avec celle observée dans les autres secteurs, pourrait s'expliquer par les loyers en vigueur à Aylmer, en moyenne supérieurs à ceux pratiqués ailleurs dans la région, et par la croissance de l'offre sur le marché locatif, où près de 100 nouveaux logements ont été ajoutés en 2007, comparativement à moins de 25 par année durant les années antérieures. En outre, le mouvement continu vers l'accession à la propriété a vraisemblablement joué un rôle dans le desserrement du marché locatif. De fait, le nombre grandissant de propriétés existantes vendues ainsi que l'important volume des mises en chantier depuis le début de l'année témoignent de l'intérêt certain que manifestent les acheteurs pour ce secteur. Certains locataires qui habitaient déjà le secteur ont sûrement contribué à l'essor des ventes immobilières et à l'augmentation du nombre de logements locatifs vacants. D'ailleurs, c'est à Aylmer que le taux de disponibilité des appartements est le plus élevé en octobre 2008.

Par ailleurs, même si c'est dans le secteur d'Aylmer que le taux d'inoccupation est le plus élevé, c'est à Hull qu'il y a le plus de logements vacants. La région de Gatineau compte au-delà de 19 250 logements locatifs d'initiative privée. De ce nombre, plus de la moitié sont concentrés dans le secteur de Hull. Or, même si le taux d'inoccupation n'y est que de 1,6 % – en baisse de 0,2 point par rapport à octobre 2007 –, l'importance du parc immobilier dans ce secteur fait en sorte qu'il y a 161 logements vacants, contre 74 à Aylmer. Ceci étant dit, le marché locatif est plus serré à Hull, et le faible taux d'inoccupation peut s'expliquer par la proximité de la capitale canadienne, la convergence de nombreuses lignes de transport en commun et la présence d'établissements d'enseignement supérieur. Toutefois, le resserrement du marché locatif observé à Hull depuis deux ans (le taux d'inoccupation étant passé de 4 % en 2006 à 1,6 % en 2008) serait davantage attribuable à la poussée des emplois chez les jeunes de 15 à 24 ans et à l'augmentation du nombre d'étudiants inscrits au cégep de l'Outaouais et à l'Université du Québec à Hull. En effet, le nombre d'inscriptions dans ces deux établissements a bondi de 500 depuis l'automne 2006.

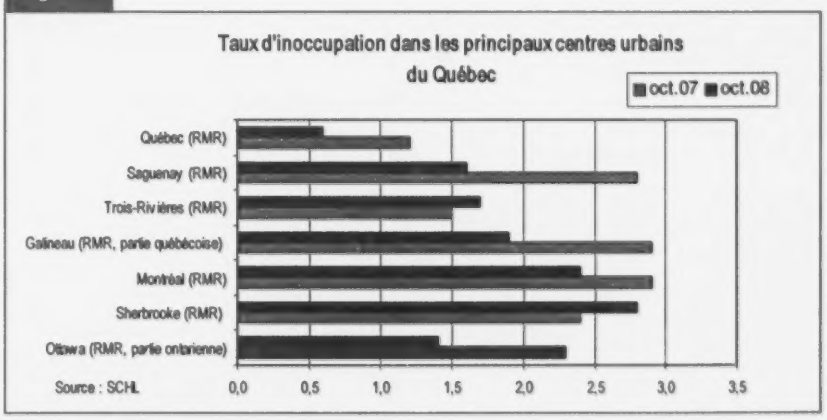
Gatineau comptait plusieurs logements vacants en octobre 2007, notamment dans les grandes tours d'habitation. Toutefois, l'essor du marché du travail et le solde migratoire positif ont contribué à réduire le taux d'inoccupation dans ce secteur. Alors qu'il s'établissait à 4,3 % en 2007, le taux d'inoccupation à Gatineau est descendu à 1,7 % cette année, ce qui est comparable à la moyenne régionale.

Quant à la périphérie, elle affiche un taux d'inoccupation identique à celui de l'an dernier, soit 1,3 %. Malgré les quelques mises en chantier destinées au marché locatif en 2008, le marché locatif est resté serré sur ce vaste territoire en raison du nombre accru de ménages et du niveau relativement faible du loyer moyen.

Les loyers en 2008

Malgré le resserrement du marché locatif, le loyer moyen des logements locatifs d'initiative privée a peu progressé dans la région de Gatineau.

Figure 2



De fait, d'octobre 2007 à octobre 2008, la variation estimative du loyer moyen d'un appartement n'a été que de 1 %, comparativement à une hausse de 3,6 % du prix des biens et services de consommation (inflation) dans la région de la capitale canadienne durant cette période. Pour les logements de deux chambres – catégorie qui représente plus de la moitié des appartements sur le territoire québécois de la RMR –, l'augmentation du loyer moyen s'est limitée à 0,8 %. Pour comparer les données d'une année à l'autre, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers demandés dans les immeubles existants et d'éliminer l'incidence des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, ce qui donne une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants.

De l'autre côté de la rivière des Outaouais, par contre, la variation du loyer moyen des appartements a été plus forte qu'à Gatineau. En effet, l'augmentation a atteint 3,6 % à Ottawa entre octobre 2007 et octobre 2008. Le loyer mensuel moyen cette année y est de 897 $, comparativement à 653 $ à Gatineau, ce qui représente une différence d'environ 250 $ en moyenne. L'augmentation plus rapide des loyers à Ottawa peut s'expliquer par l'état plus serré du marché locatif et par le roulement plus important des locataires. Même si Ottawa affiche un taux d'inoccupation inférieur – de 0,5 point – à celui de Gatineau, son taux de disponibilité a atteint 2,9 % en octobre 2008, contre 2,4 % du côté québécois de la RMR.

En outre, l'écart observé au chapitre du loyer moyen entre les deux territoires de la RMR s'accentue avec la taille des appartements. À Ottawa, il faut payer en moyenne 179 $ de plus qu'à Gatineau pour louer un studio; en comparaison, l'écart atteint 468 $ pour un appartement de trois chambres et plus. La rareté relative des logements de grande taille expliquerait l'ampleur du différentiel de loyer entre les deux régions.

Du côté québécois de la RMR d'Ottawa-Gatineau, le loyer moyen varie peu d'un secteur à l'autre. Hull et Gatineau sont les secteurs où il est le plus près de la moyenne régionale, qui se situe à 653 $ par mois en 2008. Aylmer, le secteur ayant enregistré la plus forte variation (4,1 %), est également l'endroit où le loyer moyen est le plus élevé (713 $). La variation estimative du loyer moyen a été encore plus forte dans le cas des studios : la progression a atteint plus de 8 % dans ce secteur entre octobre 2007 et octobre 2008. C'est dans la périphérie de la région de Gatineau que le loyer moyen a été le plus bas en 2008 (543 $), et ce, même s'il a connu une hausse supérieure à la moyenne régionale.

Les studios seraient plus faciles à trouver

D'après les résultats de l'Enquête, plus la taille des appartements augmente, plus le taux d'inoccupation diminue. Les logements comprenant au moins une chambre affichent des taux d'inoccupation semblables, alors que la proportion de studios inoccupés est plus élevée, d'environ 1 point de pourcentage. En excluant de l'univers d'enquête les immeubles pour personnes âgées, le taux d'inoccupation s'élevait à 2,7 % en 2007 (il aurait été de 3,5 % si on les avait conservés). En 2008, il est monté à 2,9 %. La plus grande proportion de studios vacants est surtout observée dans le secteur d'Aylmer. Alors qu'il était déjà élevé en 2007, le taux d'inoccupation pour ce type d'appartement a atteint 11 % en octobre 2008, faisant ainsi augmenter la moyenne régionale. Dans le cas des studios, comme pour toutes les autres catégories fondées sur la taille des logements, c'est dans le secteur d'Aylmer que le loyer moyen est le plus élevé dans la région. Étant donné que la croissance de l'emploi chez les jeunes a stimulé la demande de logements locatifs, et que ce segment de la population loue habituellement des logements plus modestes, on aurait pu s'attendre à voir baisser le taux d'inoccupation des studios. C'est effectivement ce qui s'est produit dans tous les secteurs, à l'exception d'Aylmer – l'endroit où les loyers ont le plus augmenté durant la dernière année (8 %).

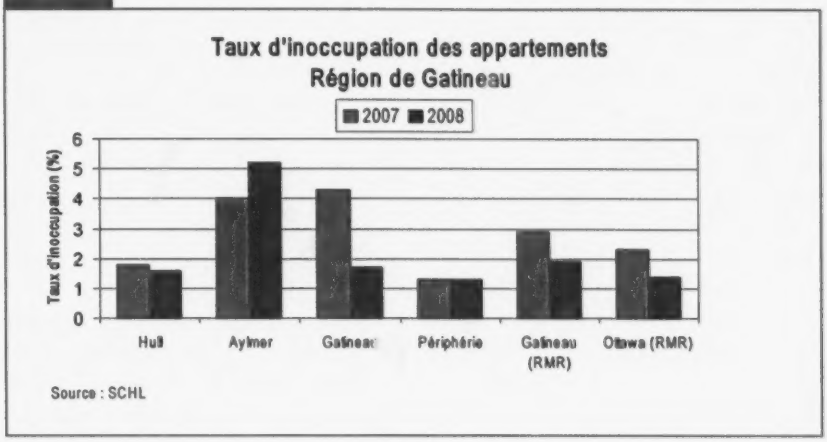
Les taux d'inoccupation fondés sur la taille des logements sont demeurés relativement stables, sauf pour les appartements de deux chambres. Alors qu'il s'établissait à 3,1 % en octobre 2007, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres est descendu à 1,8 % cet automne. Comme ces logements représentent près de 55 % de l'univers locatif de la région

de Gatineau, la demande accrue dont ils ont fait l'objet a fortement contribué au resserrement du marché en octobre 2008.

Le marché est plus serré pour les logements récents

Bien que leur loyer soit généralement plus élevé, les logements récents affichent l'un des plus bas taux d'inoccupation. En effet, les logements de moins de 30 ans affichent un taux d'inoccupation de 0,7 %, même si leur loyer moyen est de 85 $ supérieur celui de l'ensemble du parc locatif. Pour les immeubles âgés de plus de 30 ans, le taux d'inoccupation dépasse 2,3 %. Malgré leur loyer généralement plus élevé, les logements récents sont convoités. Dans le cas des immeubles dont la construction date d'avant 1960 (50 ans et plus), le taux d'inoccupation n'est que de 0,4 %. Étant donné leur rareté sur le marché et leur loyer moyen d'environ 100 $ inférieur à la moyenne de l'univers des appartements, peu de vieux logements sont vacants.

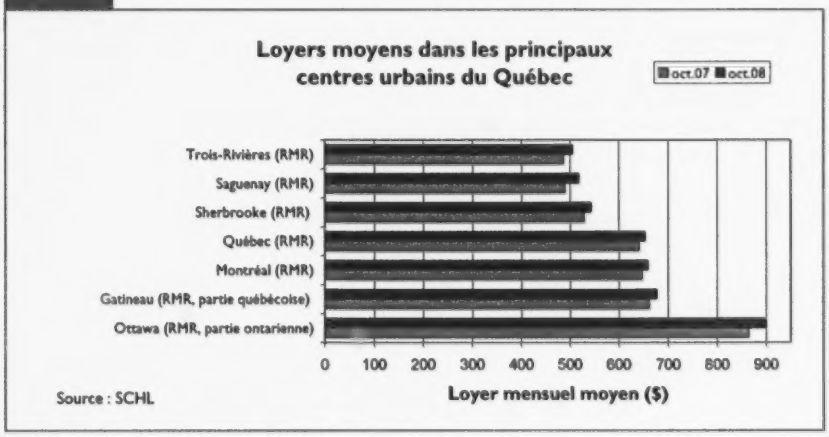
Figure 3



Les logements vacants sont surtout dans les grands immeubles

Bien que le taux d'inoccupation ait diminué dans toutes les catégories fondées sur la taille des immeubles en 2008, c'est dans les tours de 50 à 99 unités qu'il est le plus facile de trouver un logement. Même s'il s'est replié, le taux d'inoccupation se chiffre à 3,2 % en 2008, ce qui reste supérieur au taux global dans la région (1,9 %). Ce constat est principalement attribuable aux taux d'inoccupation dans les grands appartements comprenant au moins deux chambres. En effet, 4 % des appartements de deux chambres et 6 % des logements de trois chambres et plus sont vacants dans ces immeubles. Cette situation touche surtout les immeubles de 50 à 99 appartements situés dans le secteur de Gatineau, où la proportion de logements vacants a atteint 4 % cet automne.

Figure 4



Dans les immeubles de 100 logements et plus, le taux d'inoccupation est demeuré stable, à 2 %, en 2008. Contrairement à la tendance générale, on note un desserrement notable pour les appartements de trois chambres et plus, catégorie où 3,3 % des logements étaient vacants en octobre 2008, comparativement à aucun en 2007. La tendance touchant les grands immeubles ne s'est observée que dans le secteur d'Aylmer. Comme il a été mentionné, c'est dans ce secteur que les loyers sont en général les plus élevés et que le mouvement d'accession à la propriété a été le plus fort dans la région en 2008.

Les logements à loyer très bas ou très élevé sont plutôt rares

Selon les résultats de l'Enquête, les logements vacants pour lesquels un loyer de moins de 500 $ est demandé sont relativement difficiles à trouver dans la région. Même constat pour les appartements dont le loyer dépasse 700 $ par mois, dont le taux d'inoccupation s'est limité à 1 %. Par comparaison, ceux dont le loyer se trouve entre 500 et 699 $ affichent un taux d'inoccupation de plus de 2,2 % en 2008. Comme les logements les plus chers sont généralement les plus récents et les plus spacieux, le contexte économique des dernières années a favorisé la demande de tels logements.

Indicateur d'abordabilité des logements locatifs

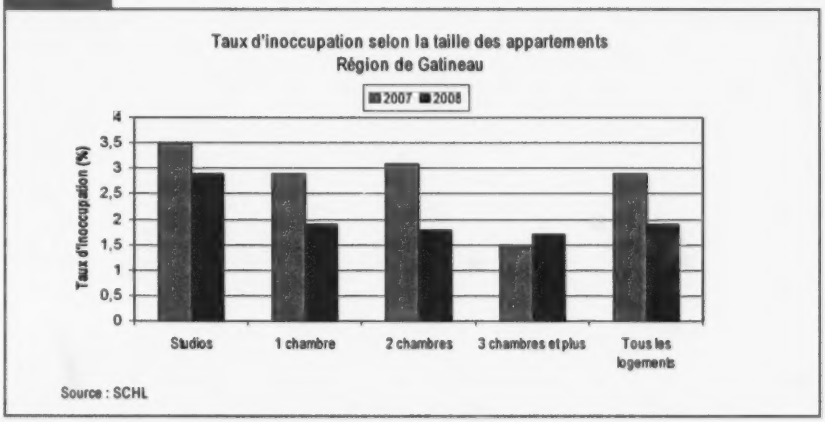
Selon l'indicateur d'abordabilité des logements locatifs de la SCHL, le marché serait devenu plus abordable à Gatineau en 2008. De fait, cet indicateur est passé de 118 en 2007 à 122* cette année. La faible progression des loyers dans la région, conjuguée à la hausse des revenus, a permis de réduire le nombre de ménages qui doivent consacrer plus de 30 % de leurs revenus bruts au logement.

Moins de logements locatifs sont disponibles dans la région en 2008

Le taux de disponibilité a suivi la même tendance que le taux d'inoccupation. Il est passé de 3,3 % en octobre 2007 à 2,4 % cet automne. Ce taux tient compte non seulement des logements vacants, mais aussi de ceux pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité donne une idée générale de l'offre à court terme de logements inoccupés. Lorsqu'il se situe à 2,4 %, c'est signe que plus de 450 logements à louer qui sont disponibles dans la région. De ce nombre, 360 étaient vacants au moment de l'Enquête d'octobre 2008. Il ne devrait donc pas y avoir de pénurie de logements à louer à court terme. Toutefois, comme le taux de disponibilité a aussi reculé par rapport à celui enregistré en octobre 2007, cela renforce le diagnostic d'un resserrement de marché dans la région de Gatineau.

Le repli du taux de disponibilité est essentiellement attribuable à la baisse observée dans le secteur de Gatineau. De fait, 1,9 % des logements de ce secteur étaient disponibles en octobre 2008, comparativement à 4,8 % en 2007. Dans les autres secteurs, la

Figure 5



* L'indicateur d'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres dans un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmente si le marché devient plus abordable et diminue dans le cas contraire.

disponibilité des logements a augmenté, sauf à Hull, où elle s'est maintenue. À l'instar des résultats qu'il a obtenus pour le taux d'inoccupation, le secteur d'Aylmer est celui qui affiche le taux de disponibilité le plus élevé, soit 5,8 %. Là encore, ce sont les petits appartements qui sont le plus disponibles : le taux de disponibilité des studios a atteint 14,2 %.

Perspectives pour 2009

Le marché locatif demeurera serré en 2009. En dépit des incertitudes économiques et financières générales, la structure économique de la région de la capitale canadienne et l'accroissement des dépenses du gouvernement du Québec dans la santé et les infrastructures permettront à la région de Gatineau de mieux s'en tirer que d'autres régions du Québec, et en particulier de l'Ontario. Ces perspectives relativement meilleures qu'ailleurs auront pour effet d'attirer des gens dans la région et de stimuler la demande de logements locatifs.

De plus, le contexte économique et financier ralentira l'accession à la propriété en 2009. Certains acheteurs potentiels reporteront à plus tard leur achat, ce qui réduira la disponibilité des logements locatifs. Cependant, les jeunes de 15 à 24 ans étant souvent les premiers à écoper durant les périodes de ralentissement et étant généralement considérés comme des locataires potentiels, la demande de logements provenant de ce groupe d'âge pourrait diminuer légèrement en 2009.

Enfin, le taux d'inoccupation restera relativement stable dans la plupart des secteurs de Gatineau en 2009, mais, comme on prévoit que le mouvement d'accession à la propriété sera modéré en 2009, ce taux devrait fléchir dans le secteur d'Aylmer.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION DES LOGEMENTS LOCATIFS AU CANADA EN OCTOBRE 2008

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada[1] a diminué en octobre 2008 par rapport à un an auparavant, passant de 2,6 à 2,2 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2008 sont Windsor (14,6 %), St. Catharines-Niagara (4,3 %) et Oshawa (4,2 %), et ceux où on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,3 %), Victoria (0,5 %), Vancouver (0,5 %) et Regina (0,5 %).

La demande de logements locatifs a augmenté au Canada grâce au niveau élevé de la migration, à la croissance de l'emploi chez les jeunes et à l'écart important entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Malgré la construction d'unités locatives et la concurrence du marché de la copropriété, la demande continue de croître sur le marché locatif.

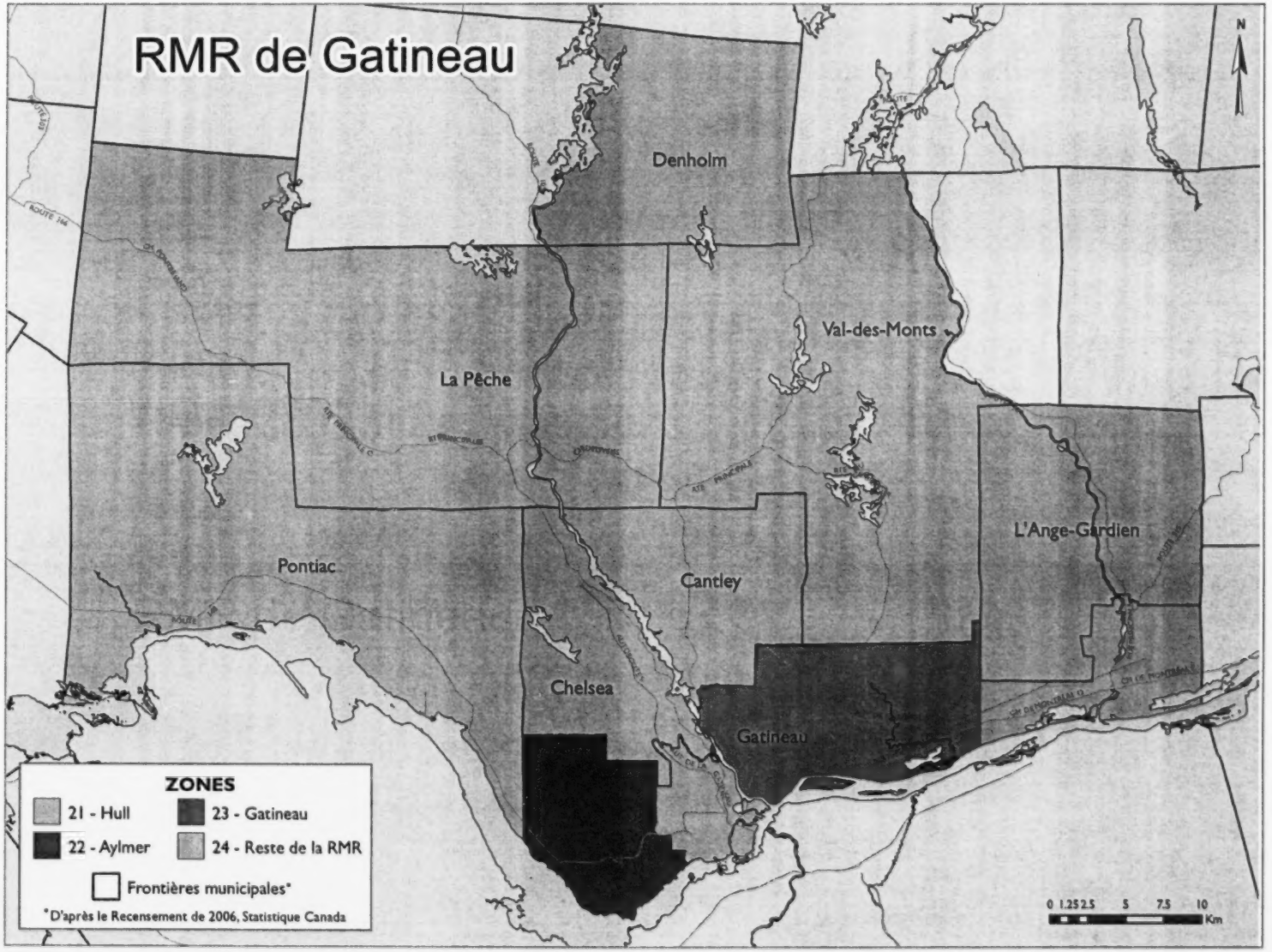
Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été enregistrés à Calgary (1 148 $), Vancouver (1 123 $), Toronto (1 095 $), Edmonton (1 034 $), Ottawa (995 $), Kelowna (967 $) et Victoria (965 $). C'est à Trois-Rivières (505 $), Saguenay (518 $) et Sherbrooke (543 $) que ces appartements se louent le moins cher en moyenne.

Une comparaison d'année en année des loyers des logements neufs et existants peut être un peu trompeuse, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres. Les plus fortes majorations ont été enregistrées à Saskatoon (20,3 %), Regina (13,5 %), Edmonton (9,2 %) et Kelowna (8,4 %). Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 2,9 % entre octobre 2007 et octobre 2008.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2008 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. En 2008, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des dix agglomérations à l'étude. Les plus bas pourcentages ont été relevés à Regina, Toronto, Ottawa et Vancouver et les plus hauts, à Calgary (4,0 %) et Edmonton (3,4 %).

Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Ottawa, Regina, Saskatoon et Toronto. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, soit respectivement 1 625, 1 507 et 1 293 $ par mois. En 2008, dans tous les centres visés par l'Enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


RMR de Gatineau
Denholm
Val-des-Monts
La Pêche
L'Ange-Gardien
Pontiac
Cantley
Chelsea
Gatineau
N
ZONES
21 - Hull
22 - Aylmer
23 - Gatineau
24 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.252.5 5 7.5 10
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR D'OTTAWA-GATINEAU (PARTIE QUÉBÉCOISE)	
Zone 21	**Hull :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	**Aylmer :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	**Gatineau :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau.
Zone 24	**Zone périphérique :** Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Buckingham, secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Masson-Angers, municipalité de Chelsea, municipalité de Cantley, municipalité de La Pêche, municipalité de Pontiac, municipalité de Val-des-Monts.
Zones 21-24	RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambers

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambers
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambers
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 21 - Hull	2,4 c	2,0 c	1,5 c	1,3 a	2,2 c	1,8 c	1,0 a	1,3 a	1,8 b	1,6 b
Zone 22 - Aylmer	9,1 b	11,3 a	4,6 c	5,2 b	3,5 c	4,5 b	**	**	4,0 b	5,2 b
Zone 23 - Gatineau	4,3 d	**	5,6 d	2,0 c	4,5 c	1,6 c	**	**	4,3 c	1,7 c
Zone 24 - Périphérie	0,0 d	0,0 d	0,0 d	**	1,2 d	0,3 b	**	**	1,3 d	1,3 a
Gatineau	**3,5 c**	**2,9 c**	**2,9 b**	**1,9 b**	**3,1 b**	**1,8 a**	**1,5 c**	**1,7 c**	**2,9 a**	**1,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 21 - Hull	498 a	493 a	572 a	579 a	682 a	692 a	811 a	794 a	653 a	660 a
Zone 22 - Aylmer	513 a	536 a	623 a	653 a	712 a	744 a	805 a	834 a	684 a	713 a
Zone 23 - Gatineau	468 a	484 b	549 a	553 a	654 a	669 a	713 a	721 a	636 a	648 a
Zone 24 - Périphérie	390 a	399 b	430 a	441 a	521 a	540 a	660 b	715 a	519 a	543 a
Gatineau	**487 a**	**492 a**	**565 a**	**572 a**	**662 a**	**677 a**	**762 a**	**759 a**	**642 a**	**653 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2008 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 21 - Hull	12 c	616	39 a	2 928	94 c	5 377	16 a	1 273	161 b	10 194
Zone 22 - Aylmer	9 a	80	18 b	345	39 b	863	**	74	71 b	1 361
Zone 23 - Gatineau	**	148	29 c	1 443	62 c	3 842	**	1 178	114 c	6 611
Zone 24 - Périphérie	0 d	32	**	169	2 b	753	**	137	14 a	1 092
Gatineau	25 c	875	91 b	4 885	197 a	10 835	46 c	2 662	360 a	19 258

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 21 - Hull	3,4 d	3,9 d	1,9 b	2,2 b	2,9 b	2,4 b	1,1 a	1,3 a	2,3 b	2,3 b
Zone 22 - Aylmer	9,1 b	14,2 a	4,6 c	6,1 b	3,7 c	4,8 b	**	**	4,1 b	5,8 a
Zone 23 - Gatineau	**	**	6,0 d	2,0 c	4,9 c	1,6 c	**	**	4,8 c	1,9 b
Zone 24 - Périphérie	0,0 d	0,0 d	0,0 d	**	1,2 d	0,6 b	**	**	1,3 d	1,5 a
Gatineau	4,8 c	4,5 d	3,2 c	2,5 b	3,6 b	2,2 a	1,6 c	2,3 c	3,3 b	2,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08	oct.06 à oct.07	oct.07 à oct.08
Zone 21 - Hull	++	1,8 c	2,0 b	++	1,8 c	++	2,5 b	++	2,0 a	++
Zone 22 - Aylmer	**	8,2 a	++	5,1 a	++	5,0 a	**	**	++	4,7 a
Zone 23 - Gatineau	**	**	1,9 c	**	++	++	++	2,7 c	++	1,1 d
Zone 24 - Périphérie	**	**	++	**	++	**	**	**	++	**
Gatineau	++	**	1,9 b	1,0 d	1,4 a	0,8 d	1,7 c	++	1,4 a	1,0 a

[1] L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Gatineau										
Avant 1960	**	**	**	0,6 b	**	**	**	**	**	0,4 b
1960 à 1974	2,6 b	3,6 c	2,8 b	3,1 b	4,1 c	2,1 b	1,5 a	2,7 c	3,3 b	2,6 a
1975 à 1989	2,3 c	**	2,9 c	0,8 a	3,1 c	2,9 b	2,8 c	**	3,0 b	2,3 b
1990 ou après	**	0,0 d	4,5 d	**	2,0 c	0,3 b	0,5 b	**	2,3 c	0,7 b
Tous les immeubles	3,5 c	2,9 c	2,9 b	1,9 b	3,1 b	1,8 a	1,5 c	1,7 c	2,9 a	1,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Gatineau										
Avant 1960	426 b	424 b	485 a	487 a	598 a	584 a	749 b	768 b	556 a	555 a
1960 à 1974	499 a	504 a	583 a	579 a	657 a	669 a	750 a	756 a	630 a	636 a
1975 à 1989	467 a	492 a	581 a	589 a	642 a	656 a	743 a	728 a	633 a	647 a
1990 ou après	509 a	601 b	576 a	596 a	724 a	759 a	779 a	781 a	714 a	738 a
Tous les immeubles	487 a	492 a	565 a	572 a	662 a	677 a	762 a	759 a	642 a	653 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Gatineau										
3 à 5 unités	**	**	**	1,1 d	**	1,1 d	**	0,3 b	**	1,0 a
6 à 19 unités	**	0,0 d	2,6 c	2,4 c	3,2 d	1,8 c	0,1 b	**	2,6 b	1,9 b
20 à 49 unités	6,9 a	10,3 a	2,9 a	1,9 a	3,2 a	2,0 a	4,2 a	2,3 a	3,3 a	2,3 a
50 à 99 unités	3,5 a	3,3 a	1,8 a	1,8 a	4,5 a	4,0 a	4,6 a	6,0 a	3,3 a	3,2 a
100 unités et +	5,0 a	3,8 a	4,5 a	2,1 a	3,6 a	1,5 a	0,0 a	3,3 a	3,9 a	2,0 a
Tous les immeubles	3,5 c	2,9 c	2,9 b	1,9 b	3,1 b	1,8 a	1,5 c	1,7 c	2,9 a	1,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Gatineau

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Gatineau										
3 à 5 unités	431 b	444 c	503 a	505 a	627 a	645 a	749 a	748 a	612 a	622 a
6 à 19 unités	455 b	453 b	525 a	527 a	645 a	665 a	766 a	758 a	635 a	649 a
20 à 49 unités	474 a	481 a	592 a	594 a	677 a	686 a	718 a	721 a	660 a	667 a
50 à 99 unités	513 a	524 a	606 a	610 a	701 a	702 a	767 a	777 a	650 a	656 a
100 unités et +	529 a	545 a	642 a	648 a	748 a	756 a	877 a	873 a	694 a	701 a
Tous les immeubles	487 a	492 a	565 a	572 a	662 a	677 a	762 a	759 a	642 a	653 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Gatineau

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Zone 21 - Hull	0,5 b	1,2 d	2,2 c	1,6 c	2,3 a	2,5 a	2,8 a	2,8 a	1,7 a	0,8 a
Zone 22 - Aylmer	4,6 d	2,8 c	3,4 d	5,0 b	**	**	**	**	3,5 a	7,6 a
Zone 23 - Gatineau	**	0,4 b	3,3 d	1,6 c	4,0 a	2,2 a	3,7 a	4,0 a	12,3 a	a.l.u.
Zone 24 - Périphérie	**	**	1,2 d	1,5 c	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Gatineau	**	1,0 a	2,6 b	1,9 b	3,3 a	2,1 a	3,3 a	3,2 a	3,9 a	2,0 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Gatineau

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08	oct.07	oct.08
Gatineau										
Moins de 500 $	**	**	0,6 b	0,1 b	0,5 b	0,0 d	**	**	0,9 d	0,7 b
500 à 599 $	2,6 a	3,5 c	3,2 d	2,7 b	3,4 d	1,3 d	**	**	3,2 c	2,2 b
600 à 699 $	a.l.e.	**	1,6 a	1,9 b	3,6 c	3,3 c	1,2 d	**	2,9 b	2,9 a
700 à 799 $	a.l.e.	**	0,9 a	2,5 b	2,9 c	0,5 a	2,0 c	2,1 c	2,6 b	1,0 a
800 à 899 $	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	1,4 a	0,9 a	**	1,2 d	1,5 d	1,0 a
900 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	0,0 d	0,0 d	0,0 d	**
Toutes les fourchettes	3,5 c	2,9 c	2,9 b	1,9 b	3,1 b	1,8 a	1,5 c	1,7 c	2,9 a	1,9 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet
Veuillez cliquer sur *Méthode d'enquête* ou *Tableaux sur la fiabilité des données* pour en savoir davantage.

NOTES TECHNIQUES

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants)

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement).

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2007 à 550 $ en 2008, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2007 et celui de 2008. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont par mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Modification de l'Enquête sur les logements locatifs au Québec

En octobre 2008, une modification à l'Enquête sur les logements locatifs au Québec a été apportée. Les immeubles locatifs desservant exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été retirés de l'enquête. Ayant des caractéristiques particulières (démographiques, structurales et cycliques) propres, ces résidences forment un marché locatif distinct. Par exemple, la présence de services dans la plupart des résidences fait en sorte que les loyers y sont significativement (notablement) plus élevés que sur le marché dit *traditionnel*

Jusqu'en avril 2008 inclusivement, les statistiques sur le taux d'inoccupation et de disponibilité incluaient ces immeubles, alors qu'ils étaient exclus du calcul du loyer moyen. Cette modification s'appliquera de façon permanente à partir de cette année.

Pour voir l'impact de ce changement sur les statistiques de 2007, cliquez sur ce lien.
http://www.schl.ca/fr/clfihaclin/remaha/stdo/tasufidome/tasufidome_020.cfm

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2008, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour 2006, 2007 et 2008..

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64385_2008_A01